



#0001011341

Maklerservice & Bewertung

**VIEL PLATZ BIETET DIESES HOCHWERTIGE WOHNJUWEL IN
AUSGEZEICHNETER WOHNLAGE MIT INDOORPOOL, SAUNA,**

2112 Würnitz



Purchase price:

590.000,00 €

Living Area:

258,60 m²

Rooms:

6

YOUR CUSTODIAN



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





DESCRIPTION

Liebevoll, sehr großzügiges, villenartiges Wohnjuwel in Form dieses äußerst gepflegten Einfamilienhauses auf Eigengrund in sehr gefragter, dennoch ruhiger Wohnlage im unmittelbaren Nahbereich der Städte Korneuburg und Wien mit vielen liebevollen, hochwertigen Ausstattungsdetails mit traumhaften Garten und herrlichem Grünblick samt Indoorpool, Sauna, Alarmanlage, Klimaanlage und vielem mehr beschreiben diese außergewöhnliche Liegenschaft am Allerbesten! Dieser im Jahre 1981 erbaute und mit sehr vielen hochwertigen Ausstattungskriterien versehene Wohnraum wird Sie garantiert begeistern!

Erfüllt werden sämtliche Wohnwünsche in beliebiger Wohnlage in einer ländlichen Wohnsiedlung mitten im Grünen, dennoch unweit der Stadt durch dieses traumhafte Einfamilienhaus mit unzähligen hochwertigen und liebevollen Ausstattungsdetails.

Über einen geschmackvollen Eingangsbereich erreichen Sie das zentrale Vorzimmer inklusive großzügigem Garderobenbereich und Foyer mit direktem Zugang in den angrenzenden Flur und zentralem Zugang zu fast allen Räumlichkeiten.

Sämtliche Wohnwünsche werden durch eine gut dimensionierte Küche inkl. sämtlichen, Geräten und angrenzenden Esszimmer, einen offenen, imposanten Wohnsalon mit angrenzenden Wintergarten mit ca. 42m² und offenen Kamin für angenehm wohlige Wärme an kühleren Tagen, ein Büro, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer sowie ein vom Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Bidet und WC separates Gäste-WC erfüllt.

Stilvolle Stiegenanlagen führen in das derzeit als Salon bzw. in einem offenen Raumkonzept ausgebaute Dachgeschoss, welches nahezu grenzenlose Möglichkeiten hinsichtlich der zukünftigen Nutzung, egal ob als Hobbyraum in Form eines Billiardzimmers, als Erweiterung des bereits sehr großzügigen Wohnbereiches oder als separate Wohneinheit, bietet und ist mit wenig Aufwand und freier Raumaufteilung leicht möglich, ein Sanitärbereich in Form eines Badezimmers mit Dusche, Waschtisch, Bidet und einem WC ist bereits vorhanden, sämtliche Heizungs- und Stromleitungen sind als Leerverrohrung vorhanden.

Ein weiteres Highlight dieser traumhaften Liegenschaft bietet das ausgebaute Kellergeschoss mit einer außergewöhnlichen Wellnessoase, hier befindet sich ein beheizter Indoorpool samt Gegenstromanlage, eine Sauna samt Dusche, ein WC sowie ein traditionelles Stüberl mit Schank und Bar, die gesamte Haustechnik inkl. einer hochwertigen Fußbodenheizung mit Gaszentralheizung unterstützt durch eine Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung und die Schwimmbadheizung sowie neben vielen weiteren Extras eine Garage, welche Schutz für Ihr Auto bietet.

Ganz besonders sind die hochwertigen Ausstattungsmerkmale für ein angenehmes Raumklima, eine kostengünstige Fußbodenheizung, eine Klimaanlage, neue Fenster, eine neuwertige Fassade, eine Alarmanlage, eine Enthärtungsanlage und vieles mehr für ein außergewöhnliches Wohngefühl und ein behagliches Raumklima, hervorzuheben.



Maklerservice & Bewertung

Alles in allem eine wirklich herausragende und sehr hochwertige, solide Liegenschaft mit herrlichem, fast parkähnlichem Garten samt Altbaubestand, an welcher der zukünftige Eigentümer sehr viel Freude haben und viele schöne Stunden verbringen wird.

Nützen Sie diese seltene Gelegenheit, denn Liegenschaften wie diese sind sehr rar geworden und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an, um sich vorab einen detaillierten, ersten Eindruck dieser Liegenschaft machen zu können.

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

Category	Detached House, Bungalow, House: Other
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1980
Construction status	Finished
Construction Completion Date	12.10.1989
Heating	Central Heating: Gas, Ofen: Wood
Car Spaces	Garage, Open

AREAS

Living Area	ca. 259 sqm
Base Area	ca. 754 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Energy Certificate Date	29.11.2024
Valid until	28.11.2034
HWB-Value (KWh/m ² /a)	43,00
HWB Class	B
fGEE Value	0,99
fGEE Class	B

SEGMENTATION

Total Rooms	6
Bathrooms	2
Toilets	3
Terraces	1



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	590.000,00 €
----------------	--------------

TOTAL

Total buy price	590.000,00 €
Commission Buy	3% plus 20% VAT

SIDECOSTS

Costs for contract	1.2%
Purchase tax percent	3,5%
Land register entry percent	1,1%



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger und sehr guter Wohnlage von Würnitz wenige Kilometer von der Stadt Korneuburg/Leobendorf entfernt.

Würnitz liegt in der Gemeinde Harmannsdorf und ist ein sehr gefragter und beliebter Wohnsitz, liegt eingebettet zwischen Donau und Weinbergen bzw. Wäldern und Feldern des Weinviertels. Würnitz bietet neben ausgezeichneten Heurigenbetrieben in der Umgebung auch sehr viele Attraktionen für Erholungs- und Ruhesuchende wie Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer. Die Natur in Ihren schönsten Ausprägungen lädt zu ausgedehnten Spaziergängen für Ruhesuchende, tolle Restaurants und Heurige der Region erfüllen höchste kulinarische Ansprüche.

In der Stadt Korneuburg bleiben keine Wünsche an infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfes unerfüllt, Ärzte, Banken, Frisöre, Bäckereien, Einkaufsmöglichkeiten in Hülle und Fülle, Kindergärten sind nur einige Beispiele und sind in nur wenigen Minuten erreichbar. Die Stadt bieten weiters sämtliche Schulen und Weiterbildungseinrichtungen, profitiert von der direkten Bahnanbindung. Beste Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz sind genauso selbstverständlich.

Über den in wenigen Fahrminuten erreichbaren Autobahnanschluss bestehen ausgezeichnete Verkehrsanbindungen nach Krems, St. Pölten, Tulln und Wien.



GALLERY











"DAS IST MEIN GEBIET,
HIER KENN' ICH MICH AUS!"

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

MAG. PETER FELLHOFER
Raiffeisen Immobilien Makler

☎ 0664 60 517 517 77
✉ peter.fellhofer@riv.at

**IMMOBILIE ZU VERAUFEN
ODER ZU VERMIETEN?**

**PATRICIA TANNHEIMER &
MAG. PETER FELLHOFER**

☎ 0664 60 517 517 77
✉ peter.fellhofer@riv.at

UNSER SERVICE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall

**GRATIS
IMMOBILIEN
WERT-
SCHÄTZUNG**

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[NKÜ Kauf de NV PFE](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

